

Uchwała Nr
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Biała Podlaska pod nazwą „ZDANOWSKIEGO”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXXIII/86/17 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Zdanowskiego” oraz uchwałą nr XXX/92/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 listopada 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZDANOWSKIEGO”, Rada Miasta Biała Podlaska uchwała, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZDANOWSKIEGO” nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Biała Podlaska” przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZDANOWSKIEGO”, w granicach zgodnie z załącznikiem nr 1 – zwany dalej planem.

§ 2

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
 - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

§ 3

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
 - 1) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
 - 2) **dach stromy** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
 - 3) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe o spadku do 12°, z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
 - 4) **detal urbanistyczny** - elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych np.: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, ławki, kosze na śmiecie, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny itp., obiekty małej architektury;
 - 5) **elementy zagospodarowania przestrzennego** - istniejące i projektowane pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zieleni;
 - 6) **elementy zieleni** - formy zieleni świadomie zakomponowanej, będące częściami składowymi całościowej kompozycji zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym i małej

- architektury, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie (na przykład: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty);
- 7) **infrastruktura techniczna** - to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
 - 8) **intensywności zabudowy** - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej teren; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 11) **plac zabaw** - wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki itp.;
 - 12) **plan** - plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 13) **podstawowa kategoria przeznaczenia** - przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące;
 - 14) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany).
 - 15) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 16) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
 - 17) **przeznaczenie tymczasowe** - inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczone, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;
 - 18) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
 - 19) **urządzenia sportowo – rekreacyjne** - urządzenia plenerowe, służące uprawianiu sportu i rekreacji m.in.: boiska do siatkówki, koszykówki, piłki nożnej z bieżnią okólną i trybunami, piłki ręcznej, tenisa ziemnego, do gry w kometkę, krykieta, minigolfa, w większości kryte murawą, a także urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, jazdy na deskorolkach, ściany do squasha, ściany wspinaczkowe itp.;
 - 20) **urządzenia towarzyszące** - urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec podstawowej i/lub dopuszczonej kategorii przeznaczenia, a także towarzysząca zieleni urządzoną oraz obiekty małej architektury;
 - 21) **usługi nieuciążliwe** - rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;

- 22) **uzbrojenie terenu** - urządzenia infrastruktury technicznej – pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią wybudowane jako przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 23) **strefa ochrony ekspozycji** – należy przez to rozumieć obszar w którym obowiązują szczególne zasady inwestowania i zagospodarowania terenu, podporządkowane potrzebom ochrony i ekspozycji wartości kulturowych;
 - 24) **strefa ochrony krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszar w którym należy dążyć do utrzymania krajobrazu naturalnego;
 - 25) **wysokość zabudowy** - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (lub jego części), znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyższej położonego punktu dachu, z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej, instalacji i elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np: centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które nie podwyższają optycznie zabudowy;
 - 26) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
 - 27) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.
2. **1,2,3...** - liczba złożona z cyfr arabskich oznaczająca numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **US,ZU...** - oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
 - 5) granica strefy ochrony ekspozycji;
 - 6) granica strefy ochrony krajobrazu;
5. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny.

§ 5

1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **US** - tereny usług sportu i rekreacji;
 - 2) **ZU** – tereny zieleni urządzonej;
 - 3) **KOG** – tereny obsługi komunikacji – garaże;
 - 4) **KDD** - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
 - 5) **KRW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - 6) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 6

1. Na terenie objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
 - 1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**:
 - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 4000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się,
 - 2) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZU**:
 - a) powierzchnia działki: nie ustala się,
 - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się,
 - 3) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KOG, 4KOG, 5KOG, 6KOG**:
 - a) powierzchnia działki: nie ustala się,
 - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
 - 4) minimalna szerokość wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne (nie wyznaczone na rysunku planu) – 8,0 m,
 - 5) dla nieprzelotowych dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu) przeprowadzony podział winien uwzględniać wykonanie placu do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m, w przypadku gdy droga wewnętrzna (nie wyznaczona na rysunku planu) pełni rolę drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 7

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
 - 1) obiekty handlowe – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - 2) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.
2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
3. Miejsca postojowe według wskaźnika określonego w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
4. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach w odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
5. Do określenia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla danej funkcji do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni zajętej przez garaże;
6. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
 - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
 - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
 - 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
7. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 10 miejsc parkingowych dla samochodów.
8. Zasady wymienione w ust. 1-7 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu mówią inaczej.

§ 8

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji lub podwyższenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.
3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów do obiektów i budynku.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.
5. Zasady wymienione w ust. 1-4 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 9

1. Ustala się standard akustyczny:
 - 1) dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 2) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.
2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg.

§ 10

Dla terenu **1US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Tereny usług sportu i rekreacji.

- 1) ustala się lokalizację usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, uzupełniających i towarzyszących funkcji podstawowej terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej i średniej oraz wysokiej – poza obszarem strefy ochrony ekspozycji.
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 224;
- 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
- 4) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;
- 5) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami §8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się granice strefy ochrony ekspozycji, obejmującej dolinę rzeki Krzny, w której obowiązują szczególne zasady inwestowania i zagospodarowania terenu, podporządkowane potrzebom ochrony i ekspozycji wartości kulturowych;
- 2) w strefie ochrony ekspozycji obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji dominant,
 - b) zakaz wznoszenia obiektów wielkokubaturowych,
 - c) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń, które przesłaniałyby widok na dolinę rzeki Krzny;
- 3) wskazuje się granice strefy ochrony krajobrazu obejmującej obszar doliny rzeki Krzny, pokrywającą się częściowo ze strefą ochrony ekspozycji, w której należy dążyć do utrzymania krajobrazu naturalnego, przy czym nie dotyczy to urządzeń sportowych takich jak boiska oraz detali urbanistycznych i małej architektury;
- 4) zakres przestrzenny strefy ochrony ekspozycji i strefy ochrony krajobrazu wyznaczono na rysunku planu;

- 5) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony ekspozycji i strefy ochrony krajobrazu wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 45%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się uwzględnienie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
- 8) dopuszcza się w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,0 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy tego budynku;
- 9) intensywność zabudowy: nie więcej niż 2;
- 10) kształt dachu: nie określa się;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45° lub dachy płaskie;
- 12) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
- 13) kolorystyka dachu: odcienie czerni, brązu, zieleni i szarości;
- 14) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 15) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
- 16) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §7;
- 17) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;
- 18) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §6.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zmian w ukształtowaniu rzeźby terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji projektowanych elementów zagospodarowania terenu w tym zwłaszcza terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w dotychczasowych parametrach, z możliwością jej remontu i modernizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych (w tym ogródki gastronomiczne, pawilony, kioski, stoiska itd.) związanych z obchodami imprez okolicznościowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, pergoli, altan, zadaszeń, parkingów dla rowerów);

- 6) dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;
- 8) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1US** – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 7KDD i 8KDD, od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KRW drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KRW oraz poprzez tereny komunikacji pieszo-rowerowej 10KP i poprzez ciąg pieszo-rowerowy, znajdującej się poza obszarem opracowania miejscowego planu;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieć elektroenergetyczną oraz stacje transformatorowe SN/nN, po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wewnętrznych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,
 - d) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - e) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,
 - f) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie,
 - g) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - h) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - j) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych,
 - k) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,
 - l) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **1US** w wysokości 0,01%.

§ 11

Dla terenu **2ZU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Tereny zieleni urządzonej.

- 1) ustala się lokalizację funkcji ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz urządzeń wodnych;
- 2) ustala się zagospodarowanie w formie parków, skwerów, zieleńców i łąk oraz stawów i oczek wodnych;
- 3) ustala się utrzymanie i wprowadzenie funkcji przyrodniczej i funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, sportowych, rozrywkowych, edukacyjnych oraz kulturalnych w formie niekubaturowych urządzeń terenowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 224;
- 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenie ścieków komunalnych, zgodnie z ust. 10;
- 4) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9.
- 5) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami §8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się granice strefy ochrony ekspozycji, obejmującej dolinę rzeki Krzny, w której obowiązują szczególne zasady inwestowania i zagospodarowania terenu, podporządkowane potrzebom ochrony i ekspozycji wartości kulturowych;
- 2) w strefie ochrony ekspozycji obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji dominant,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń, które przesłaniałyby widok na dolinę rzeki Krzny;
- 3) wskazuje się granice strefy ochrony krajobrazu obejmującej obszar doliny rzeki Krzny, pokrywającą się częściowo ze strefą ochrony ekspozycji, w której należy dążyć do utrzymania krajobrazu naturalnego;
- 4) zakres przestrzenny strefy ochrony ekspozycji i strefy ochrony krajobrazu wyznaczono na rysunku planu;
- 5) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony ekspozycji i strefy ochrony krajobrazu wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym obiektów tymczasowych;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających: 70%;
- 4) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, pergoli, altan, zadaszeń, parkingów dla rowerów);
- 5) dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;

- 7) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, w tym dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z §6.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
- 1) dopuszcza się wprowadzenie zmian w ukształtowaniu rzeźby terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji projektowanych elementów zagospodarowania terenu, w tym zwłaszcza terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, w tym zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, a w szczególności wolnostojących garaży kontenerowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, pergoli, altan, zadaszeń, parkingów dla rowerów);
 - 4) dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;
 - 6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
 - 7) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **2ZU** – poprzez tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbole 10KP oraz poprzez ciąg pieszo-rowerowy, znajdującej się poza obszarem opracowania miejscowego planu;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego,
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,
 - c) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) zaopatrzenie w ciepło i gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 2ZU w wysokości 0,01%.

§ 12

Dla terenów **3KOG, 4KOG, 6KOG** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Tereny obsługi komunikacji

- 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania terenu - istniejące zespolone garaże osiedlowe, służące obsłudze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 224;
- 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
- 4) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9.
- 5) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami §8

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: nie ustala się;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 6KOG ustala się nie przekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dla terenów 3KOG, 4KOG: nie ustala się;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 80%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się uwzględnienie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 4,0 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna;
- 8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,0;
- 9) kształt dachu: nie określa się;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45° lub dachy płaskie;
- 11) kolorystyka dachu: odcienie czerni, brązu, zieleni i szarości;
- 12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 13) minimalna liczba miejsc parkingowych – nie ustala się.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §6.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w dotychczasowych

parametrach, z możliwością jej remontu i modernizacji;

- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
- 4) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie komunikacji:

- a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów **3KOG i 4KOG** – od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KRW,
- b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **6KOG** – od drogi publicznej, oznaczonej symbolem 7KDD oraz od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KRW i drogi wewnętrznej znajdującej się poza obszarem opracowania;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego,
- b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
- f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **3KOG, 4KOG, 6KOG** w wysokości 0,01%.

§ 13

Dla terenu **5KOG**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Tereny obsługi komunikacji

- 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania terenu - istniejące budynki gospodarczo-garażowe, związane z podstawową funkcją terenu, służące obsłudze zabudowy usługowo-handlowej znajdującej się poza granicami opracowania miejscowego planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 224;
- 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
- 4) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: nie ustala się;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 80%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%
- 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się uwzględnienie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 4,0 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna;
- 8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,0;
- 9) kształt dachu: nie określa się;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45° lub dachy płaskie;
- 11) kolorystyka dachu: odcienie czerni, brązu, zieleni i szarości;
- 12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 13) minimalna liczba miejsc parkingowych – nie ustala się.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §6.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w dotychczasowych parametrach, z możliwością jej remontu i modernizacji;
- 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **5KOG** – pośrednio (służebność gruntowa – przejazdu i przechodu) od drogi publicznej ulicy Sidorskiej, znajdującej się poza obszarem opracowania;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy;

na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **5KOG** w wysokości 0,01%.

§ 14

Dla terenów **7KDD, 8KDD** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa.**
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) zakazuje się wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 224;
 - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
 - 4) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 2) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkami;
 - 3) na terenie **7KDD, 8KDD** ustala się lokalizację detali urbanistycznych, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoliconego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - 3) linie zabudowy: nie ustala się;
 - 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) na terenie **7KDD**, przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z jednostronnymi lub obustronnymi chodnikami;
 - 6) dostępność: nieograniczona;
 - 7) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych lub pasów dla rowerów;
 - 2) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację zjazdów indywidualnych z jezdni głównej ulicy;
 - 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogę.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **7KDD i 8KDD** – od dróg publicznych, położonych poza obszarem objętym opracowaniem;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **7KDD i 8KDD** w wysokości 0,01%.

§ 15

Dla terenów **9KRW** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: Tereny dróg wewnętrznych.**
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) zakazuje się wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 224;
 - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
 - 4) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 2) na terenie 9KRW ustala się lokalizację oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - 3) linie zabudowy: nie ustala się;
 - 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 8,0 m;
 - 5) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z jednostronnymi lub obustronnymi chodnikami;
 - 6) dostępność: nieograniczona;
 - 7) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.

- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zjazdów indywidualnych z jezdni głównej ulicy;
 - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych z wyjątkiem miejsc parkingowych dla rowerów.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **9KRW** – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 7KDD;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **9KRW** w wysokości 0,01%.

§ 16

Dla terenu **10KP** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: wydzielony ciąg pieszo-rowerowy.**
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) ustala się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;
 - 2) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
 - 3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
 - 3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizację detali urbanistycznych, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoliconego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 3,5 m;
- 4) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:
nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:.

- 1) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych z wyjątkiem miejsc parkingowych dla rowerów;
- 3) zakazuje się ruchu samochodowego.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **10KP** – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 8KDD oraz od drogi publicznej – ulicy Franciszka Zdanowskiego i poprzez ciąg pieszo-rowerowy, znajdujące się poza obszarem opracowania miejscowego planu;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **10KP** w wysokości 0,01%.

§ 18

1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń innych niż wolnostojące, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Nie przewiduje się i zakazuje budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii.

§ 19

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 21

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren rekreacji i targowiska miejskiego, przyjętego uchwałą Nr IV/25/03 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 124, poz. 2849 z dnia 14 sierpnia 2003 r.)

§ 22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Biała Podlaska